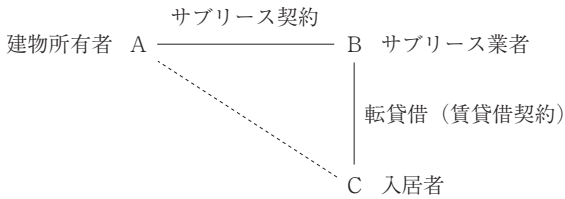


【論說】

サブリース取引における転貸借法理の変容

亀田浩一郎

- 目次
- 一 はじめに
- 二 サプリース取引の特徴
- 三 原質貸借の終了と転貸借への影響
- 四 原質貸借終了と質貸人の地位承継
- 五 原質貸人・転借人間の法律関係
- 六 おわりに



はじめに

1 問題の所在

いわゆるサブリース契約とは、不動産業者（以下、サブリース業者という）が、賃貸ビルを所有者から一括して借り上げて、自らの採算でこれを個々の入居者（テナント・居住者）に転貸し、所有者に対しては所定の基準による賃料を支払うことを内容とする契約をいう。本稿では、このサブリース契約と転貸借とをあわせた建物所有者・サブリース業者・転借人三当事者間による取引全体をサブリース取引と呼び、⁽¹⁾考察の対象とする。

サブリース取引は、一九八〇年代後半からデベロッパ（土地開発業者）により活発に行われたが、バブル崩壊後の不動産不況により、サブリース業者による賃料減額請求が多発するという事態が生じ、賃料減額請求の可否をめぐってサブリース契約の法的性質論、借地借家法の適用問題が議論されることとなった。こうした状況の中で、最高裁判成一五年判決は、⁽³⁾サブリース契約を賃貸借と法的決定し、借地借家法の賃料増減請求に関する規定を適用する旨判示した。確かに判例の理論は、建物所有者とサブリース業者との間の賃料紛争に関して裁判所が裁量によって事案に柔軟に対応できるという長所をもつ。⁽⁴⁾しかし平成一五年判決は、建物所有者・サブリース業者間の賃料減額請求権を導き出す前提として賃貸借という法的決定を行った事案であり、加えて業界救済的政策とも言われる点などに鑑みると、必ずしも三者間のサブリース取引全体を視野に入れて判断したものではないといえよう。他方で、サブリース取引は、建物所有者とサブリース業者との関係を見ても、民法の想定する賃貸借（適法転貸借）とは異なった独自の特

徴を持っているし（後述二）、また取引当事者すべてにとって合理的・一般的なメリットがあることから、今後も行われ続け取引社会に定着するものと思われる。そしてそれに伴い、様々な利害関係人間に、通常の賃貸借（適法転貸借）とは異なる利害対立をもった紛争が生じる可能性がある。そのように考えると、サブリース取引において生ずる様々な問題についての、実態に即した法理論ないし法適用を明らかにする必要があると言えよう。場面を建物所有者・入居者間の法律関係に絞ってみると、判例は、適法転貸借における原賃貸人と転借人の法律関係として捉え、転貸借の法理で処理しようとする（後述）。しかし、民法は適法転貸借について、転借人が原賃貸人に対して直接義務を負う旨の六一三条一箇条を規定するのみであり、また判例およびほとんどの学説も、適法転貸借については転借人の転借権が賃借人の賃借権の上に成立していることを前提に前者の消滅の後者への影響如何について理論を展開しているだけで、適法転貸借における原賃貸人と転借人の法律関係全般について必ずしも十分な検討がなされていない状況にあるといえよう。その意味で、サブリース取引における建物所有者・入居者間の法律関係を明らかにするためには、サブリース取引の実態と適法転貸借一般との比較・分析を通じて適法転貸借に関する法理を適用すべきかを検討することが必要であるし、それと同時に、適法転貸借における原賃貸人と転借人の法律関係について従来の法理論が妥当が否かという問題も出てくるものと思われる。

2 本稿の目的

本稿では、まずサブリース取引の実態からその本質的特徴を抽出し、サブリース取引の典型的類型を示す作業を行う（二）。次に、具体的問題として、建物所有者・入居者間の紛争について、適用すべき法理を検討する。すなわち、

建物所有者・サブリース業者間の関係がサブリース業者・入居者間の関係に与える影響如何の問題として、原賃貸借の終了とその転貸借への影響の問題（三）および原賃貸借の終了に伴う賃貸人による賃借人の地位の承継の問題（四）、そしてそもそも直接契約当事者でない建物所有者・入居者間にいかなる法律関係が認められうるかの問題（五）である。ここでは、従来の賃貸借（適法転貸借）の法理に何らかの変容がみられるのか、またサブリース取引独自の法理が必要かといった視点からの検討を行う。

なお、本稿では、文中において、便宜上、建物所有者をA、サブリース業者をB、入居者をCとして示すことがある（冒頭の図を参照）。

二 サブリース取引の特徴

1 序

サブリース契約は、事業内容、事業資金調達、賃料支払基準等について多種多様な定めがなされており、そこから内容の多様性がこの取引の特徴の一つであるとも言える。しかし、取引の目的・性格や内容において、サブリース取引に共通の、かつ民法の想定する賃貸借（適法転貸借）とは異なる特徴が存在する。ここには、紛争解決のための適用法理を決定する上で重要な要素が含まれているともいえる。

2 サブリース取引の特徴

①収益目的性 建物所有者A・サブリース業者Bとの間のサブリース契約の目的は、Bが建物を入居者Cに賃貸しその賃料収入をA・B間で分配することにある。民法は、賃貸借を使用および収益を目的とするものと規定（六〇一条）しているが、実際の賃貸借の大部分は使用目的の賃貸借であり、収益目的の賃貸借はこれまで小作以外にはほとんど存在せず、判例・学説も、借地借家法も、その視野に入っていなかったといえる。⁽⁶⁾

②共同事業性（組織型契約性） サブリース業者Bは、建物所有者Aから建物を一括して借り受け、専ら自己使用を内容とせず、入居者Cに貸すことにつきAからあらかじめ承諾を受ける。Bは、Aに支払う賃料とCから得る転賃料の差額を事業収益とする。そこでは、建物の提供とノウハウの提供という賃貸事業に対するA・B両者にとって相互補完的メリットが存在し、かつ転賃料収入による利益追求という共通の目的が存することから、A・Bの共同事業的性格が認められる。⁽⁷⁾この共同事業性は、A・B間の結び付きの強弱はあるものの、フランチャイズ等の各種提携契約に共通の性質といえる。⁽⁸⁾その中でも、サブリース契約は、委託を受けるBの方が一般的には経済的優越性が高く、専門性、主導性をもっている点に特徴がある。⁽⁹⁾

A・B・C三者の関係をサブリース取引という一個の関係として捉える見方をすると、AとBがその間の契約を通じていわば賃貸業を営むものとしての組織を構成し、その組織が第三者Cに建物を賃貸しているとみることもでき、Cが転借をしていると見られるのは、A・B間の関係を賃貸借という契約関係と見るがゆえの結果にすぎないとの指摘がある。⁽¹⁰⁾また、この点を捉えて、A・B間のサブリース契約には組合契約としての側面があるとの指摘もある。⁽¹¹⁾これらの考

え方は、Cから見て、AとBを一体と見る解釈の可能性を示すものとして重要な意味をもつものと思われる。

これに対して、AとBは「転貸賃料」からの取り分をめぐって対峙していることから、共同事業的性格を疑問視する見解もある。⁽¹²⁾

③連鎖的契約結合性（重層的契約関係） A B間の関係が両者にとって実質的に意味のあるものとなるためには、B C間の賃貸借（転貸借）関係が存在し、CのBに支払うべき賃料（転賃料）がAとBとに配分されうるに至る状態が成立することが必要である。つまり、A B間とB C間の二つの契約関係がいわば重層的に存在しないし連鎖的に連続しているといえる。下請負、フランチャイズ等に共通する性質である。この点は、A B間においては賃料算定基準としてB C間の転貸関係が考慮されるといった意味で重要であるのはもちろんのこと、A C間の法律関係を考えるうえで大きな要素となるものと思われる。⁽¹⁶⁾

④損益分担条項 サブリース契約においては、通常、賃料保証特約等A B間における利益ないし損失の分配割合を決定する条項が付される。これは、予測不可能な賃料相場変動リスクを保証賃料等による安定と交換することを内容とし、経済的合理性が認められ、サブリース契約に不可欠な要素と指摘される。⁽¹⁷⁾ただし、賃料支払がいわゆるガラス張り方式で賃料保証がないことは、即サブリース契約でないことを意味するものではない。⁽¹⁹⁾A B間の損益分担条項の問題は、賃料減額請求等A B間の関係において問題が生じた場合に検討すべき要素といえるだろう。

⑤事業資金融資関係 サブリース契約の多くのケースは、土地所有者Aが不動産業者Bによる事業収支の予測に基づく提案を受けて多額の借入金で建築した建物を、BがCに転貸することを前提として一括して賃貸するものである。このような借入金返済のリスクの存在とAによるその負担、そして賃料額や賃料保証特約によるA B間でのそのリスク分配が、サブリース取引の特徴であるといえる。⁽²⁰⁾

条の趣旨を理由に賃貸借契約の合意解除を転借人に対抗できないとし（大判昭和九年三月七日民集一三卷四号二七八頁）、最高裁もこの法理を受け継いでいる（最判昭和三十七年二月一日裁判集民事五八卷四四一頁、最判昭和三十八年二月二日民集一七卷一号二一九頁、最判昭和六二年三月二四日判時一二五八号六一頁）。この法理は学説においても受け入れられている。⁽²²⁾

（イ）原賃貸人からの更新拒絶または解約申入れによる場合 借地借家法二八条は、賃貸人の更新拒絶または解約申入れには正当事由が必要であり、かつその判断に際しては転借人の事情を斟酌すべきものとしている。その判断においては、転借人が土地・建物の使用を必要とする事情が賃借人の事情と合わせて考慮されることによって、転借人の利用の継続が保護される仕組みとなっている。

（ウ）賃借人の債務不履行による解除の場合 大審院は、賃貸借契約の終了の結果、転賃借契約の存続を賃貸人に対抗できず、目的物を返還せざるを得ないことになり、転借人に使用させる義務が履行不能となるために、転賃借関係が終了するとした（大判昭和一〇年一月一八日民集一四卷二〇号一八四五頁）。最高裁もこの法理を受け継いでいる（最判昭和三十六年二月二日民集一五卷一二号三二四三頁、最判平成六年七月一八日判時一五四〇号三八頁）。そして、履行不能となるのは、賃貸人からの明渡請求時点である（最判平成九年二月二五日民集五一卷二号三九八頁）。学説は、転借人保護のために、賃貸人に原賃貸借解除の際に転借人に対して催告ないし通知を行わせる説が多数である。⁽²³⁾

3 最判平成一四年三月二八日民集五六卷三号六六二頁

近時、最高裁は、サブリース取引に関するケースで、賃借人からの更新拒絶の場合において、原賃貸人は信義則上

賃貸借の終了を転借人に対抗できないと判示した（最判平成一四年三月二八日民集五六卷三六六二頁）。

本件事案は以下の通りである。Xは、一九七五年初め頃、ビルの賃貸、管理を業とするS不動産管理会社の勧めにより、X代表者所有の土地上に事業用ビルを建設してSに一括して賃貸し、Sから第三者に店舗ないし事務所として転貸させ、これにより安定的に収入を上げることがを計画し、そのため、Sから預託を受けた建設協力金を建築資金に充当し、また、ビルの設計・施工にもSの要望が最大限取り入れられた。そして、一九七六年一月三〇日、ビルを二〇年の契約で、転貸を条件としてSに一括賃貸した。同時に、Sは、その一部（以下、「本件転貸部分二」ともいう）を二〇年の契約でBに転貸し、さらに、Bは、同部分を、X・Sの承諾を得て、期間を五年としてYに再転貸した。ところが、X・S間の賃貸借契約期間満了に際して、Sは、本件ビル経営が採算に合わないとして本件賃貸借を更新しない旨をXに通知した。その際、Xは、他のテナントと直接賃貸借契約を締結したが、Sとの間では、Yとの再転貸借の解消を求めたため、賃貸借契約が締結されなかった。XがY（厳密にはその管財人）に対して建物明渡し請求をしたのが本訴である。第一審は、賃貸借期間の満了により転貸借関係も終了するが、賃借人による更新拒絶は賃借権の放棄と解する余地があることなどを理由に、本件では、Xが信義則上本件賃貸借の終了をYに対抗できない特別の事情があるとして、Xの請求を棄却した。これに対して原審は、本件において、Xが本件賃貸借の終了をYに対抗し得ないということはできないとして、Xの請求を認容した。Yが上告受理申立て。

本判決は、次のように判示して、原判決を破棄し、第一審判決の結論は正当であるとしてXの控訴を棄却した。

「本件賃貸借は、SがXの承諾を得て本件ビルの各室を第三者に店舗又は事務所として転貸することを当初から予定して締結されたものであり、Xによる転貸の承諾は、賃借人においてすることを予定された賃貸物件の使用を転借人が賃借人に代わってすることを容認するというものではなく、自らは使用することを予定していないSにその知識

経験等を活用して本件ビルを第三者に転貸し収益を上げさせるとともに、Xも、各室を個別に賃貸することに伴う煩わしさを免れ、かつ、Sから安定的に賃料収入を得るためにされたものというべきである。他方、Yも、Sの業種、本件ビルの種類や構造などから、上記のような趣旨、目的の下に本件賃貸借が締結され、Xによる転貸の承諾並びにXおよびSによる再転貸の承諾がされることを前提として本件再転貸借を締結したものと解される。そして、Yは現に本件転貸部分二を占有している。

このような事実関係の下においては、本件再転貸借は、本件賃貸借の存在を前提とするものであるが、本件賃貸借に際し予定され、前記のような趣旨、目的を達成するために行われたものであって、Xは、本件再転貸借を承諾したにとどまらず、本件再転貸借の締結に加功し、Yによる本件転貸部分二の占有の原因を作出したものであるから、Sが更新拒絶の通知をして本件賃貸借が期間満了により終了しても、Xは、信義則上、本件賃貸借の終了をもってYに対抗することはできず、Yは、本件再転貸借に基づく本件転貸部分二の使用収益を継続することができる⁽²⁴⁾と解すべきである。このことは、本件賃貸借および本件再転貸借の期間が前記のとおりであることやSの更新拒絶の通知にXの意思が介入する余地がないことによつて直ちに左右されるものではない。」

最高裁は、Xにとつて防ぎようのない事態であったことや、XとYとの利益衡量（Xがどの時点まで転借人が使用収益することを覚悟して転貸の承諾をしたとみるのが相当かといった点、借家法の適用、Yの帰責性など）を考慮した⁽²⁴⁾ものと思われる。

前記二で述べたサブリース取引の性格・特徴、すなわち、土地所有者と不動産業者が建物とノウハウを提供し合い共同で転貸事業を行いそこから得た利益を分配する点に鑑みると、この場面がサブリース取引であることから、Xは自己の利益追求のためにSと協力して転貸借の締結を積極的に推進しているといえるし、またXS間（組織ないし事

業体）の内部事情によつて賃貸借が終了したとしても、YがXとの間で収益を継続できるものと期待することにも無理からぬ面があるといえる。この点は、転貸借一般とは異なるサブリース取引特有の事情であるといえる。

このように考えると、本判決は、サブリース取引という事案の特殊性を前面に出し、信義則を理由とすることで、従来の転貸借に関する判例法理の枠中で処理した事情判決であるといえる。⁽²⁵⁾

4 検討

サブリース取引における前述3のような事情を、前述2の（ア）（ウ）の場面に当てはめてみる。まず（ア）合意解除（合意解約）の場合および（イ）Aからの更新拒絶または解約申入れの場合は、いずれもAの都合による解約であるから、たとえAに正当事由が存する場合であっても、Cを優先させるべきであろう。（ウ）Bの債務不履行による解除の場合は、確かにAにとつても予期せぬ事情といえるが、Bと共同で事業を行つて利益を得ようとした点からBの行為についてAには何らかの帰責性があるといえるし、一つの事業体としてCに対する転貸事業を行ったという点から、Cから見てBとの関係をAとの間でも継続できるとの期待を持たせてもよいものと思われる。したがって、サブリース取引の場合には、AB間の契約の終了事由の如何にかかわらず、Aは原賃貸借の終了をCに対抗できないとすべきではないだろうか。⁽²⁶⁾

次に、学説は、従来の転貸借法理の中で解決しようとする立場と、サブリース独自の法理によつて解決する立場とに分かれる。

まず、従来の転貸借法理の中で解決する立場である。篠塚教授および原田教授は、サブリース取引の場合を念頭に

置いたものではないが、適法転貸借一般において賃借人が賃貸人からの更新拒絶や解約申入れを争わない場合には、実質的に合意解除と異ならず、転借人を保護すべきであり、合意解除のルールを適用すべきとの立場である。⁽²⁷⁾

また、平林教授は、原賃貸借契約が一般的な賃貸借契約かサブリース契約かにより転借人の居住権保護の要請には強弱はないとした上で、適法転貸借一般において、賃借人の更新拒絶の場合をも含む期間満了ルールを合意解除ルールと同様に「特段の事情のない限り賃貸借契約の終了を転借人には対抗できない」と置き換えるべきであるとする。⁽²⁸⁾

次に、サブリース取引独自の法理によつて解決する立場である。ここでの問題に関して、サブリース契約を売買、賃貸借、請負、委任等の諸要素を併せもつ混合・複合契約と捉え、「転貸権委譲契約」と構成する下森教授は、⁽²⁹⁾ A B間の契約が解除されたり B の債務不履行により解除された場合、賃貸物件の譲渡の類似形として、賃貸人たる地位が B から A に復帰し、B の地位が当然に A に承継されるから、転借人 C の保護のための借地借家法三四条（解約の場合の A の C への通知義務）は適用されず、C のより強い保護が可能となる、⁽³⁰⁾ とする。

このように、サブリース取引を賃貸借（適法転貸借）と異なる法的性質であると捉えることは、従来の転貸借の法理とは異なる法理を承認しやすいといえる。これに対して、サブリース取引を従来の転貸借の法理の上で解決しようとする、判例のように信義則という一般条項による構成しかないであろう。しかし、サブリース取引の場合を特殊な賃貸借として捉え、転貸借の法理とは別の法理を確立する途もありうるように思われる。⁽³¹⁾

思うに、原賃貸借の終了から入居者（転借人）を保護すべきであり、その点について異論はない。しかし、そのために信義則を使って従来の転貸借法理の中で処理しようとする判例・学説の立場には反対である。前出したように、本件最高裁判決で考慮されたサブリース取引の特徴は、転借人（入居者）の事情だけでなく、賃貸人（建物所有者）の事情も含まれている。これは、賃貸人、賃借人、転借人の三者間で法律関係が形成されることを前提に、各人が取引

に入っているからであり、従来の二当事者間の契約だけを念頭に置いた賃貸借（転貸借）法理とは別次元の法律関係であるといえる。そうすると、従来の転貸借法理の基本である「原賃貸借の終了により転貸借も終了する」という理論から見直す必要があるのではなからうか。サブリース取引の場合には、転貸借契約が賃貸人に当然に承継されるといふ構成が妥当ではないかと思われる。⁽³²⁾

四 原賃貸借終了と賃貸人の地位承継

1 序

A B間の賃貸借契約が何らかの理由で終了した場合に、Bの地位をAが承継するか否かという問題である。この問題について、従来の判例・学説の状況を踏まえた上で（2）、サブリースに関する裁判例を紹介し（3）、検討を行う（4）。

2 判例・学説の状況

判例は、合意解除の事案において、Aが合意解除の効果をCに対抗できないにとどまるとしている（最判昭和三七年二月一日民集一七卷一七号二一九頁）。この考え方は学説上も当初は多数説であった。しかし、この考え方をとると、法律関係が複雑になるだけでなく、当事者の欲しない擬制的な賃貸借関係を強制的に存続させるといふ無理が生じるこ

とから、今日では、原賃貸借は完全に消滅してBは賃貸借関係から離脱し、以後はAC間の直接的な関係に移行するという立場に立つ見解が有力である。その理由づけの仕方は、要するに、そう解してもABCのいずれにも不当な不利益を強いることはないという点がその実質的根拠になっている。⁽³³⁾ 下級審裁判例もこの立場が趨勢であるといえる。⁽³⁴⁾

3 東京高判平成一一年二月二日判タ一〇二三号一九四頁

サブリース契約において、サブリース業者（転貸人）Bの地位を建物所有者（原賃貸人）Aが承継する旨の地位承継特約があった場合、転賃借保証金返還義務が承継されるかという問題について、東京高判平成一一年二月二日判タ一〇二三号一九四頁は、次のように判示して、CからAに対する保証金返還請求を認めた。

「本件基本契約、本件建物建築請負契約、本件原賃貸借契約はいわゆる事業受託方式のサブリース契約を構成する一連の複合契約であって、しかもそのうちサブリース契約の解除・消滅の場合に転借人との関係は、本件原賃貸借契約における本件特約をもって、その当然承継を定めたものと認めることができる。そして、サブリース契約において建物所有者に転賃借契約上の転貸人の地位に当然承継義務を定めたとしても、原則としてその転借人に不利益を生じさせるものではなく、サブリース契約当事者及び転借人の通常の意味にも合致するものであるから、その特約はサブリース契約にとっては第三者となる転借人のためにする契約としての効力を有し、転借人もその効力を当然に援用できると解するのが相当」である。

本判決では、地位の承継が「サブリース契約当事者及び転借人の通常の意味にも合致する」点が決め手となっている。本件事案は、当然承継特約がある事例であるが、特約がない場合の当然承継の法的構成をどうするかが問題となろう。⁽³⁶⁾

4 検討

賃貸借一般につき、転貸借の承継を肯定する学説の根拠は、賃貸借が消滅し転貸借が残る関係であつて、Bがとどま
るべき理由はないこと、⁽³⁷⁾ Aは転貸を承諾しており、他面で賃貸借の消滅を肯定するのであるから、Cとの直接的関係
を受忍すべきであること、⁽³⁸⁾ 通常の賃貸人の交代の場面に準じて考えても特段の事情は生じないことが挙げられている。⁽³⁹⁾
下森教授は、前述（三四）の通り、A B間の契約が解除された場合、賃貸物件の譲渡の類似形として、賃貸人たる
地位がBからAに復帰し、Bの地位が当然にAに承継されるとして、転借人Cの保護のための借地借家法三四条は適
用されず、より強い保護が可能となるとする。⁽⁴⁰⁾

私見は、サブリース取引の特徴である共同事業性および転借人の期待に鑑みて、サブリース取引の場合には、転貸
借契約が賃貸人に当然に承継されるという構成が妥当ではないかと考えること、前述（三四）の通りである。

五 原賃貸人・転借人間の法律関係

以上三および四の検討から、さらに進んで、サブリース取引の場合に、A B間の原賃貸借の終了とは関係なく、A
C間の法律関係をどうすべきか、考える必要があるように思われる。特に、民法六一三条の適用を含め、民法の転貸
借と異なる理論を構成すべきかという問題である。原賃貸借の終了の場合のA C間への承継については三二で論じた
が、逆に、終了していない局面において、CがAから賃料請求された場合、承継の法律構成がとれないため、六一三

条一項但書により賃料支払いの抗弁が認められないことで、Cが不利益を被ることになる。

民法六一三条の趣旨が「賃借人の転賃により、賃貸人はいささかでも不利益を被るべきでない」点にあり、転借人を賃貸人とは全く無関係な賃借人の従属者であるとする発想に基づく⁽⁴¹⁾とすれば、前述二で述べたように、AとBが共同で転賃事業を行い利益を分配しているというサプリース取引の性格・特徴は、全く当てはまらないといえる。

そこで、どのように理論構成すべきかが問題となるが、サプリース契約を民法の賃貸借規定の適用がない非典型型契約と捉える考え方と、サプリース取引は賃貸借（適法転賃借）と捉えるが、そもそも六一三条の予定していない場合であり、同条の適用がない特殊な転賃借と構成する考え方があるであろう。

以上見てきたように、サプリース取引においては、直接契約関係にないAC間の法律関係を従来の転賃借の理論で適切に導き出すことはできず、別の理論構成を必要とすることは明らかである。二で述べたように、サプリース取引においては、ABは独立した契約当事者であるとはいえず、相互補完的にCに対する賃貸事業に参与している⁽⁴³⁾し、BC間の契約がAB間の契約の存在を前提とすることはもちろんのこと、AB間の契約自体がBC間の契約を予定して締結されており、重層的関係を有している。つまり、サプリース取引は、適法転賃借関係とは別個の確立した多角的な取引構造を持つものであるといえる。さらにAの意思という面を見ると、サプリース取引を経済的目的としてBとの契約を締結しており、民法の予定する単なる「BC間の転賃借契約の承諾」以上に、意思の面でも関与しており、ABともに多角関係の創出を目的としているといえる。他方で、Cの意思も任意的とはいえず、Aの存在を知りつつBと契約していることから、多角関係に参加する意思を表明している⁽⁴⁴⁾ともいえよう。このように、取引関係の構造を基礎に当事者の意思的関与（参加意思）⁽⁴⁵⁾を考えると、少なくともここで問題としたAC間の法律関係形成については認めてよいように思われる。

六 おわりに

1 まとめにかえて

以上、本稿では、サブリース取引について、その特徴を明らかにした上で、原賃貸借の終了と転貸借への影響、原賃貸借終了と賃貸人の地位承継および原賃貸人・転借人間の法律関係について、適法転貸借の法理と比較してのサブリース取引独自の法理確立の必要性、可能性について検討した。

サブリース取引は、取引全体をみることによって初めてその性格・特徴を捉えることができ、従来の転貸借法理とは別次元の法適用・法解釈をなすべきと思われる、「多角的法律関係」はその一つのアプローチであるといえる。

2 本稿で採り上げなかった問題

いわゆる平成一五年サブリース判決において争われた、BのAに対する借地借家法三二条に基づく賃料減額請求の問題は、本稿で対象とした転貸借法理の変容とはその場面を異にするものである。すなわち、サブリース契約は民法および借地借家法が予定していない特徴をもつものである。特に、不動産業者Bの提案に基づきAが資金を借り入れて建築した建物をBが転貸するという特徴は、AB間のサブリース契約の法適用ないし解釈を行うに際しても、サブリース取引という仕組み全体を前提として行う必要がある。その際に特に重要視すべき要素としては、本稿におけ

る場面との違いでいえば、事業資金融資関係や損益分担条項が挙げられよう。

また本稿では、非契約当事者間の法律関係として、ABC関係だけを採り上げたが、これ以外に例えば、事業資金をAに融資したDと、直接契約関係にないBとの間の問題も考えられる。具体的には、AB間の賃料減額が認められたことにより、Aからの貸金回収に支障を来したDが、Bに対して何らかの法的措置を講じることができるかといった問題である。Dの存在は、サブリース取引において必然的な要素ではないものの、事業資金融資の存在は典型例といえること、融資は賃料決定のための重要な要素であることから、サブリース取引の典型場面の問題として扱うことができる。

注

- (1) “sublease”は英米法では転賃借(図ではBC間)を指す語であるが、わが国の取引実務上の用語としての「サブリース」は、通常は本文で述べたいいわゆる「サブリース契約」(AB間の原質貸借契約)を、場合によっては「サブリース取引」(ABC間の取引全体)を指す。そこで本稿は、混乱を避けるため、「サブリース」という語は用いず、「サブリース契約」と「サブリース取引」の使い分けを行う。「契約」と「取引」の使い分けについては、樗寿夫「多角関係をめぐる共同作業の最後に」法時八二巻八号(二〇一〇年)九九頁参照。

- (2) 「事業受託方式」とも呼ばれ、一九七〇年代から普及した「等価交換方式」や一九八〇年代に盛んになった「土地信託方式」と並んで、都市の土地の有効利用を目的とする土地開発事業の一つである(財)日本住宅総合センター・土地開発契約の研究(一九九二)参照。

- (3) 最三小判平成一五年一〇月二一日民集五七巻九号一二一三頁、最三小判平成一五年一〇月二一日判時一八四四号五〇頁、最一小判平成一五年一〇月二三日判時一八八三号五二頁。同旨、最二小判平成一六年一月八日判時一八八三号五二頁、最二小判平成二〇年二月二九日判時二〇〇三号五一頁。

- (4) 内田貴「判解」平成一五年度重判解(二〇〇四年)八二頁。

- (5) 内田・前掲注(4)八二頁。

- (6) 鈴木緑弥「いわゆるサブリースの法的性質と賃料増減額請求の可否」ジュリスト二一五二号(一九九九年)九一一九二頁、大村敦志「賃貸借—サブリースと借地借家法の適用」法教二九六号(二〇〇五年)七七頁(もうひとつの基本民法(2) 所収)。
多くの学説が指摘するところである(平井宜雄「いわゆる継続的契約に関する一考察」星野古稀・日本民法学の形成と課題下(一九九六年)六九七頁以下、下森定「サブリース契約の法的性質と借地借家法三二条適用の可否(3元)」金法一五六五号五七頁以下(一九九九年)、内田勝一「サブリース契約における賃料保証・賃料自動改定特約の効力」ジュリー一五〇号六一頁(一九九九年)、野村豊弘「サブリース契約」稲葉他編・新借地借家法講座第3巻(一九九九年)三七五頁ほか。なお、前掲最二小判平成一六年一月八日「福田裁判官の反対意見」)。
- (7) AB間のサブリース契約に借地借家法を適用すべきか否かという、平成一五年判決等の争点は、この通常の賃貸借契約になり共同事業性の法的評価が、判例・学説の対立点であったといえる。
なお、平成一五年判決等から企業間提携契約を解釈する上での指針を探ったものとして、金丸和弘「サブリース判決と企業間提携契約」判タ一三四号(二〇一〇)四八頁以下。
- (8) フランチャイズについては、平井・前掲注(7)、藤原正則「フランチャイズ契約と多角的法律関係」法時八二卷二号(二〇一〇年)一一一頁以下。
- (9) 下森・前掲注(7)「可否(1)」金法一五六三号一〇頁。
- (10) 鈴木・前掲注(6)九三頁。平井宜雄教授は、継続的契約を市場型契約と組織型契約に分けた上で、「不動産利用権の供給契約・管理委託契約・ノウハウ提供契約が複合し、当事者双方がもつところの『取引特殊性』をもつ財を取引対象とした契約であり、それ故に継続性が強く要求される種類の契約」であり、「契約当事者はともに『取引特殊性』の高い財を取引する関係に入っているのだから、理論的には『共同事業型』契約である」とする(平井宜雄「鑑定書」(近江・後掲注(12)七六頁および下森・前掲注(7)「可否(1)」金法一五六三号八頁引用のもの)。
- (11) 澤野順彦「サブリースと賃料増減請求」NB五五四号(一九九四年)三七頁、中村肇「サブリース契約における賃料減額の問題」一橋研究二二卷一号(一九九七年)一二六頁。
- (12) 近江幸治「サブリース契約の現状と問題点」早法七六卷二号(二〇〇〇年)六一一六二頁。
- (13) 鈴木・前掲注(6)九二頁。
- (14) 中倉寛樹「多角的法律関係の研究の成果と課題」法時八二卷五号(二〇一〇年)一一三頁。

- (15) 芦野訓和「下請負と多角的法律関係」法時八一巻二号(二〇〇九年)一〇六頁以下。サブリース取引においては、Cは基本的
に独立した当事者であるとしてよい点が、下請負における下請負人と異なるであろう。
- (16) 鈴木・前掲注(6)九二頁は、重層的契約関係の結果、A・C間には、直接の契約関係は存在しないものの、Cの転借人たるの
地位は、Bが原質借人であり続けることに原則として依存することになるとともに、転借人Cは、原質貸人Aに対して直接に
義務を負うことになる(民六一三条)と述べる。
- (17) 松岡久和「建物サブリース契約と借地借家法三二条の適用」論叢一五四巻四・五・六号(二〇〇四年)一七四頁。
- (18) 金山直樹「サブリース契約の法的性質(1)」「(4)」みんけん五〇八号二五頁、五一〇号一四頁、五一一号一二頁、五二二
号四〇頁(一九九九年)、内田(勝)・前掲注(7)。
- (19) 座談会「サブリース最高裁判決の意義と今後の実務展開」金商一一八六号(二〇〇四年)一五五頁「升永発言」。
- (20) 伊藤進「『多角的法律関係』規律のための法理形成」法時八二巻七号(二〇一〇年)九一頁。
- (21) 矢尾渉「判解」平成一四年度最高裁判例解説「民事編」三三三頁以下、三林宏「適法転貸借と多角(三角)関係」法時八〇巻
一二号(二〇〇八年)九四頁。詳しい判例・学説の状況については、原田純孝「賃貸借の譲渡・転貸」星野英一編集代表・民法
講座第五巻契約(一九八五年)三三二頁以下参照。
- (22) 我妻栄・債権各論中巻一(一九五七年)四六四頁、椿寿夫「土地賃貸借の合意解除と地上建物賃借人の法的地位」法時三五巻
七号(一九六三年)八四頁以下、星野英一・借地借家法(一九六九年)三七五頁など。
- (23) 椿・前掲注(22)、星野・前掲注(22)など。詳しくは、原田・前掲注(21)三七三―三七五頁。
- (24) 矢尾・前掲注(21)三四二―三四六頁。
- (25) 矢尾・前掲注(21)三四二頁、平林美紀「判批」金沢法学四五巻二号(二〇〇三年)四三六頁。
- (26) 金山教授は、「サブリースにおいては、原質貸借の終了原因のいかんを問わず、信義則上、転借人の契約上の地位は影響を受
けないというのが今回の判決の意味なのである」とする(金山直樹「判解」平成一四年度重判解(ジュリ一二四六号)七二頁)。
- (27) 幾代・広中編・注釈民法(15)(二〇〇二年)七三九頁「篠塚正次」、九五三頁「原田純孝」。
- (28) 平林・前掲注(25)四三三頁。同旨、近江幸治・契約法(二〇〇六年)一三六頁。
- (29) 「サブリース契約とは、建物所有者がその有する所有権の一権能たる『建物賃貸権』を長期の一定期間を限って、サブリース
業者に委譲することを約し、これに対してサブリース業者が相手方にその対価を支払うことを約する契約であって、通常はこ

の契約に付随して、当該建物の全部または一部の管理保全委託契約や不動産管理のノウハウ提供契約が伴う契約をいう。……サブリース契約は民法典のいずれの典型契約とも異なり、売買、賃貸借、請負、委任等の諸要素を併せもつ、混合あるいは複合契約であり、一種の無名契約といえる。……目的物の利用権の提供とそれに対する対価たる賃料の支払いを要素とする不動産の賃貸借契約とはその本質を異にする契約である。……典型的なサブリース契約のいま一つの特質は、その「共同事業型」継続契約性に求められる。……かかる「共同事業」型契約関係においては、損益分担条項が「共同事業」の開始、存続のうえで死活的な重要性をもつ」とする（下森・前掲注（7）「可否（3完）」五七頁）。

（30） 下森・前掲注（7）「可否（2）」金法一五六四号四八～五〇頁。

（31） 承諾賃貸借に関して、少数説は、Cを保護するために、第三者弁済の機会を与えるために解除前にCへの催告を要求するもの（星野英一・前掲注（22）三七五頁以下）、さらには原賃貸人に賃借人の地位を承継させるもの（米栖三郎・契約法（一九七四年）三八四頁）がある。ちなみに本最高裁判平成一四年判決に対しては、「信義則を介して、新たな契約類型形成への手がかりを与えている」（松岡久和「建物サブリース契約と借地借家法三二条の適用」法学論叢一五四卷四・五・六号（二〇〇四年）一六三頁）とか、「通常のものとは異なる賃貸借の類型を初めて認知した」（金山・前掲注（26）「判解」七二頁）といった評価もある。

（32） 平林・前掲注（25）四三九頁。

（33） 原田・前掲注（21）三七五～三七六頁。

（34） 例えば、東京高判昭和五八年一月三十一日判時一〇七一号六五頁。

（35） 類似の問題として、AB間の賃貸借が終了した場合、CはAに対して建物の修繕を直接請求できるかという問題も考えられよう。

（36） 国交省作成にかかるサブリース住宅原賃貸借標準契約書では、原賃貸借契約が「理由の如何にかかわらず終了した場合」には「賃貸人は「転賃人の地位を当然承継する」と定める。同コメントによれば、「転賃人は自らのあずかり知らないところで発生した事柄の影響で物件を明け渡さなければならぬ事態に陥ってしまい、サブリース事業に対する信頼を失うことにもなりかねない。そこで、……転賃人の居住の安定を図ることとした」という。

（37） 鈴木・前掲注（6）。

（38） 鈴木・前掲注（6）。

（39） 鈴木・前掲注（6）。

- (40) 下森・前掲注(7)「可否(2)」金法一五六四号四八〇頁。
- (41) 三林・前掲注(21)九四頁。
- (42) CがAに対し直接賃料債務を負うことについても六一三条とは別の構成によるであらう。
- (43) フランチャイズ契約、第三者与信型販売、ファイナンス・リースと共通する点である。なお、中倉寛樹「多角的法律関係の研究の成果と課題」法律時報八二卷五号一一三頁の類型でいえば、サブリース取引は連鎖型と言えよう。
- (44) システムへの参加意思を法律関係形成の根拠とするものとして、村田彰「契約の成否・結合と多角的法律関係」法時八一卷一三三六頁。
- (45) 多角的法律関係の視点からサブリース取引を検討したものとして、拙稿「サブリース取引と多角的法律関係」椿ほか編・多角的法律関係の研究(二〇一一)。